TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Fallimento N° 17/05

NAUSICA S.r.l.

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

CURATORE FALLIMENTARE: Rag.BRUNO PEZZUOLO

CONSULENTE TECNICO : GEOM. IVAN ATTANASIO

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Ivan Attanasio, con studio in Latina Via Garibaldi n° 28, iscritto presso il Collegio Professionale dei Geometri della Provincia di Latina al N°1874, nominato dal Giudice delegato al fallimento quale esperto per la stima degli immobili acquisiti al fallimento di proprietà della società Nausica srl sede Terracina Cf:01392550594,è chiamato a redigere la presente Perizia Tecnico - Estimativa relativa ai beni immobili siti in **Comune di Terracina alla Via della Stazione snc**.

UBICAZIONE e identificazione catastale

I beni immobili in questione consistono in n°2 abitazioni aventi accesso al piano terra,facenti parte di un complesso immobiliare composto da un insieme di fabbricati ad uso civile abitativo sviluppantesi su più livelli con adiacenti villini che per le loro caratteristiche esterne si integrano con il restante contesto dando vita ad un insieme piuttosto omogeneo,il tutto sito in **Comune di Terracina (LT) alla Via Della Stazione snc,**

Attualmente i dati censuari dei beni risultano essere i seguenti:

- **Appartamento di vani 6,5 censito presso il N.C.E.U. con il Foglio 109 Particella 810 Subalterno 85 ,categoria A/2 Via Della Stazione piani T-1-2;**
- **Appartamento di vani 5,0 censito presso il N.C.E.U. con il Foglio 109 Particella 810 Subalterno 32 ,categoria A/2 Via Della Stazione piano T.**

PROVENIENZA

I beni oggetto della valutazione sono stati edificati dalla società fallita sulla Particella di terreno 810 formatasi dalla fusione delle Particelle 130-246-656-658-659-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-768-771-772-778,i cui atti di acquisto risultano essere i seguenti:

- Atto Notaio Raffaello Pisapia del 21/09/1988 Rep.n°86747;Trascritto il 23/09/1988 al N°11572 di Registro Particolare;
- Atto Notaio Raffaello Pisapia del 18/06/1991 Rep.n°95031,Trascritto il 19/06/1991 al N°9136 di Registro Particolare;
- Atto Notaio Raffaello Pisapia del 26/06/1991 Rep.n°95109,Trascritto il 28/06/1991 al N°9553 di Registro Particolare;
- Atto Notaio Raffaello Pisapia del 29/06/1991 Rep.n°95151,Trascritto il 23/07/1991 al N°9773 di Registro Particolare;

- Atto di affrancazione Notaio Raffaello Pisapia del 21/11/1991 Rep.n°96137, Trascritto il 23/11/1991 al N°16074 di Registro Particolare;
- Atto Notaio Raffaello Pisapia del 13/09/1993 Rep.n°101022,Trascritto il 16/09/1993 al N°11276 di Registro Particolare

DOCUMENTAZIONE

Su incarico dell'ill.mo Giudice delegato il sottoscritto ha prodotto le certificazioni storiche ventennali relative agli atti ipotecari e catastali presso i competenti uffici,attività al termine della quale sono stati rinvenuti i seguenti gravami che di seguito si elencano al fine di agevolare nell'eventualità futura di vendita all'incanto le necessarie cancellazioni:

Iscrizioni:

Reg.Particolare 359 ;Reg.Generale 2923 del 13/02/1993 Ipoteca volontaria per £.30.000.000.000 a favore della Banca Di Roma S.p.a. e contro la società Nausica S.r.l. sede Terracina.

Reg.Particolare 1088;Reg.Generale 6989 del 28/04/1998 Ipoteca Giudiziale per £.20.000.000 a favore del Condominio Nausica e contro la società Nausica Srl sede Terracina;

Reg.Particolare 371 ;Reg.Generale 2665 dell'11/02/1999 Ipoteca Giudiziale per £.10.000.000 a favore del Condominio Nausica e e contro la società Nausica Srl sede Terracina;

Reg.Particolare 5285 Reg.Generale 25958 del 23/09/2003 Ipoteca legale per €.704.451,88 emessa il 19/09/2003 a favore del Servizio Riscossione Tributi (Concessionaria di Latina) e contro la società Nausica S.r.l. sede Terracina.

Trascrizioni:

Reg.Particolare 4819 ;Reg.Generale del 26/03/2005 Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa il 03/02/2005,contro la società Nausica S.r.l. sede Terracina.

DESCRIZIONE

I due appartamenti oggetto della valutazione si individuano al piano terra di un complesso immobiliare denominato appunto "Nausica" di notevoli dimensioni composto da un insieme di più corpi di fabbrica tutti uniti tra essi siti nelle vicinaze della Stazione Ferroviaria di Terracina in un contesto di tipo residenziale ben raccordato con la viabilità principale le attività commerciali nonché i principali punti di interesse della cittadina. Fisicamente le loro superfici sono ragguagliabili in :

- **Appartamento Subalterno 85 : Mq. 93,00 (Abitazione) ;Mq.29,00 (Terrazzi);Mq.15,00 (giardino);**
- **Appartamento Subalterno 32 Mq. 65,00 (Abitazione) ;Mq.10,00 (Terrazzi);Mq.15,00 (giardino);**

URBANISTICA :Dagli accertamenti eseguiti,risulta che i beni immobili oggetto di stima sono stati edificati in conformità alla licenza edilizia n°2255 del 23/10/1991 e successiva variante n°2903 del 15/04/1997,non si riscontrano al momento della valutazione opere murarie o altri manufatti abusivi .

STIMA :

a) **Metodo sintetico**

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, il sottoscritto determina infine il valore commerciale dell'immobile.
Per la quantificazione di tale valore si ricorre al metodo di stima sintetico - comparativo basato sulla applicazione del parametro "mq. di superficie utile" di valore unitario determinato sinteticamente.
Con tale metodo la determinazione del valore viene effettuata attribuendo ai suddetti elementi della consistenza, valori unitari desunti direttamente dal mercato locale con particolare riferimento ad immobili della zona aventi caratteristiche consimili a quello in esame.

Ritenendo equa l'applicazione di un valore di **€ 1.800,00/mq. utili per l'Abitazione , adotteremo altresì €.900,00/mq. per i balconi ed €.450,00 per i giardini**, la stima relativa risulterà essere :

Subalterno 85 :

Mq. 93,00 (abitazione) x €.1.800,00 + Mq.29,00 (Terrazzi) x €.900,00 + Mq.15,00 (giardino) x €.450,00;

TOTALE €. 200.250,00

Subalterno 32:

Mq. 65,00 (Abitazione) x €.1.800,00 + Mq.10,00 (Terrazzi) x €.900,00 + Mq.15,00 (giardino) x €.450,00;

TOTALE €.132.750,00

LOTTI DI VENDITA

La vendita dei beni immobili,trattandosi di unità fisicamente ben distinte tra loro,avverrà in lotti separati formati da un appartamento per ogni lotto,il loro prezzo (arrotondato) sarà:

LOTTO 1 (Subalterno 85) €.200.000,00
LOTTO 2 (Subalterno 32) €.132.000,00

ATTUALE POSSESSORE

I due appartamento di proprietà della fallita,attualmente sono occupati da soggetti in corso di identificazione e di verifica del possesso del contratto di locazione .

Tanto si doveva in evasione dell'incarico affidato.

in fede
Geom. Ivan Attanasio

MODULARIO
F. rig. rend. 497

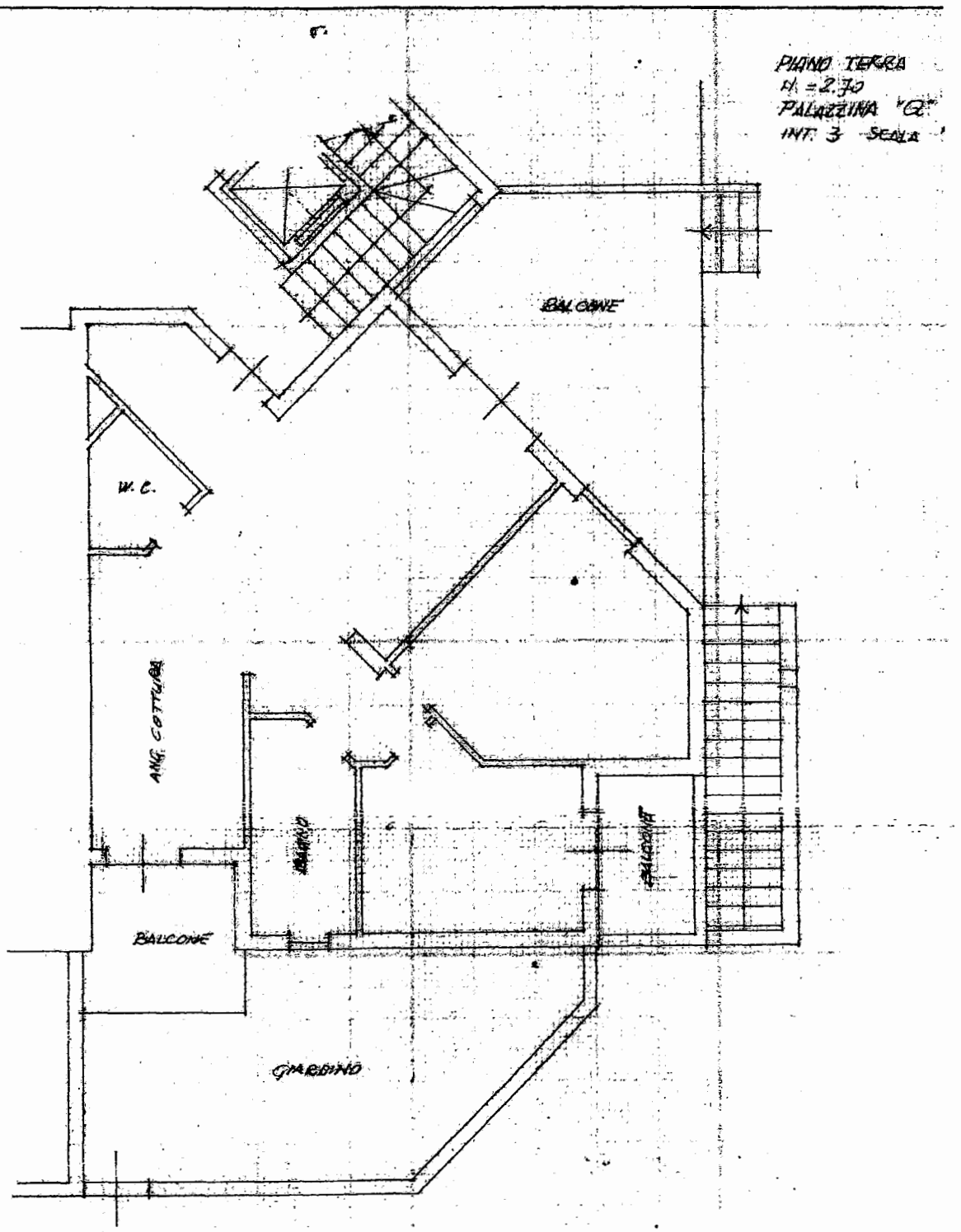
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. I

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERRACINA via DELLA STAZIONE civ. —



ORIENTAMEN

N.

SCALA DI E.

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal GEOM. ROBERTO COLANTUONO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

26 GEN 1995

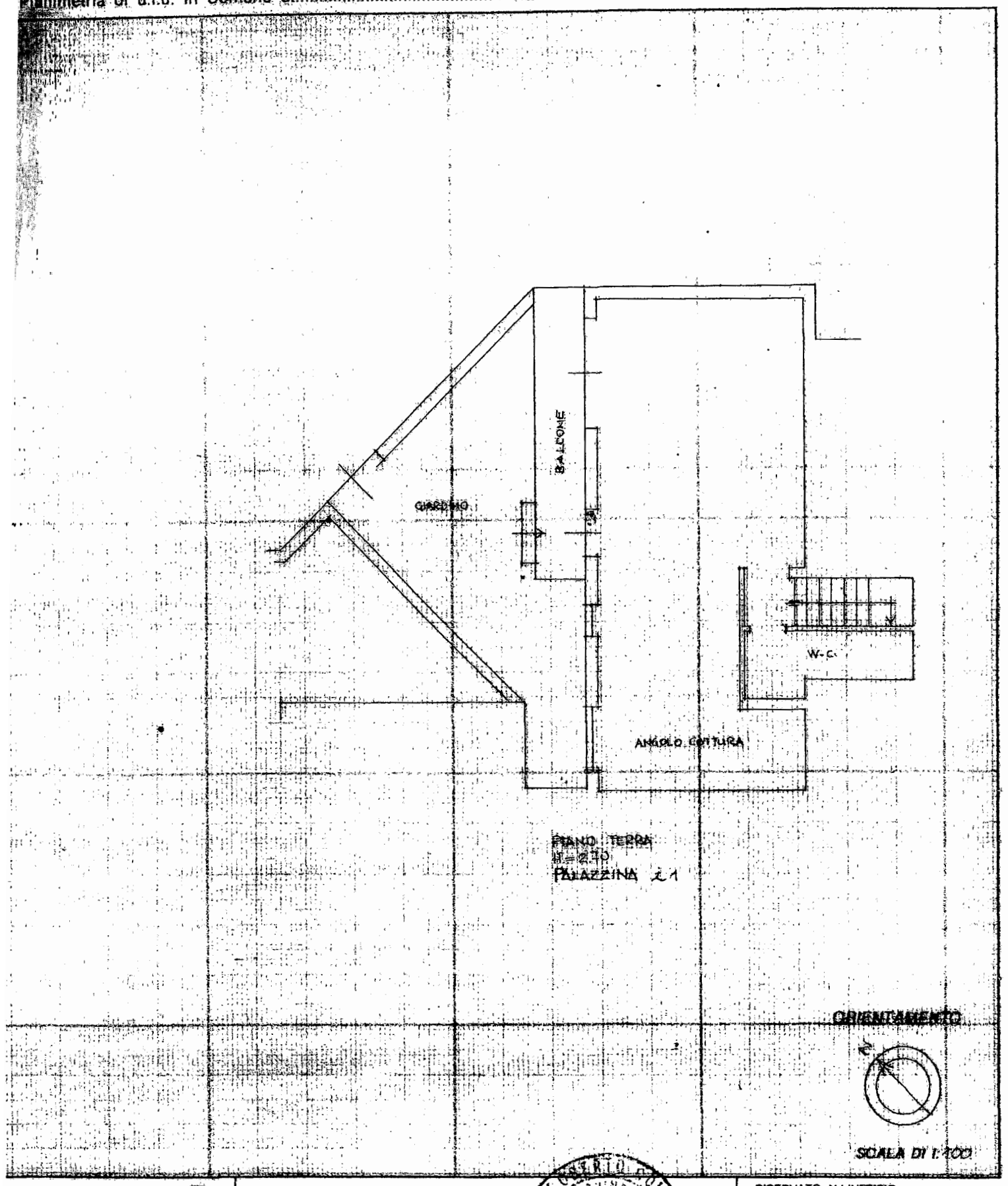
Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - R.V.

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Linea 800

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERRACINA via DELLA STAZIONE civ. —



Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

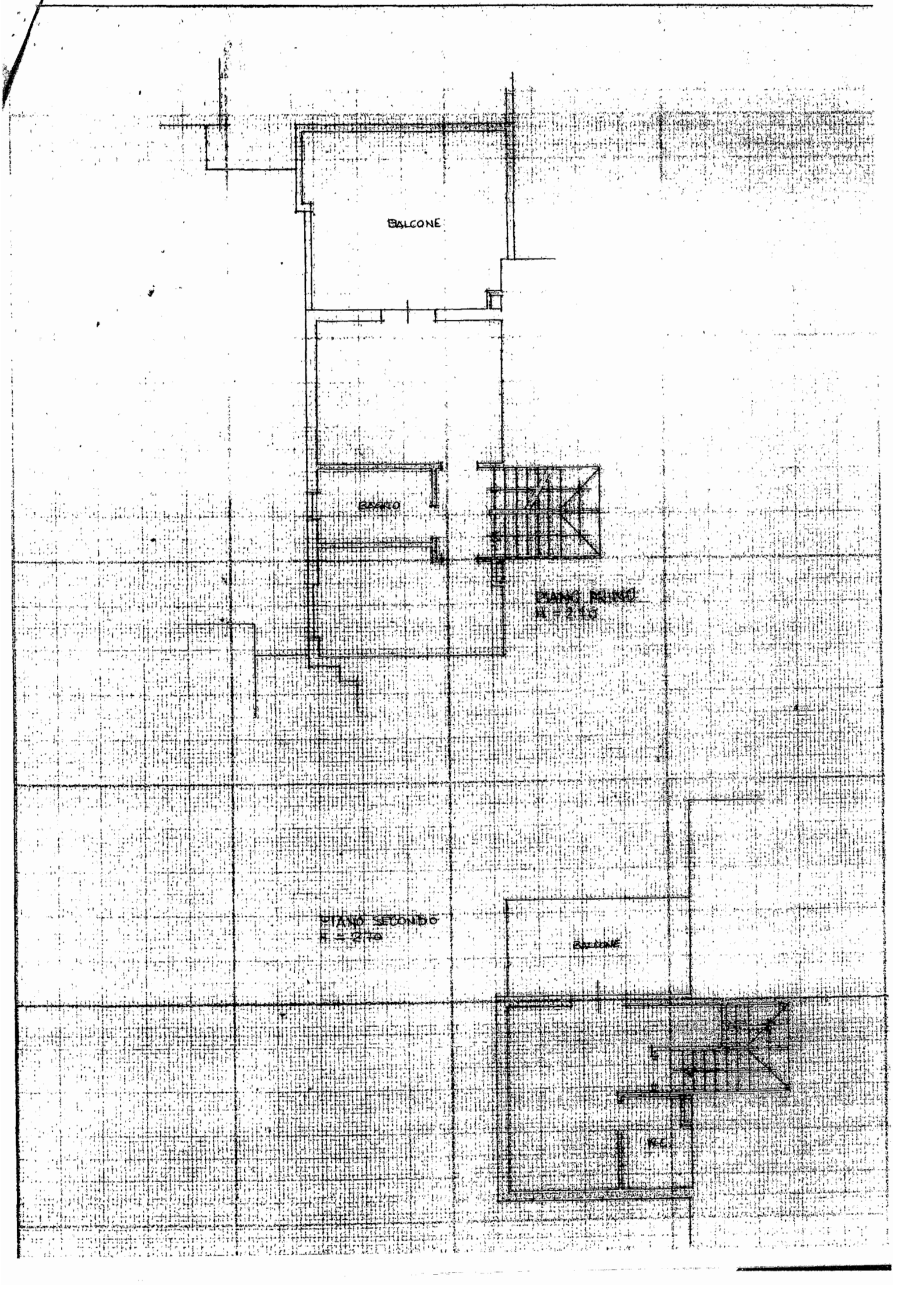
Identificativi catastali
F. 109
n. 810 sub. 85

Compilata dal GEOM
(Titolo, cognome e nome)
ROBERTO COLANTUONO

Iscritto all'albo de GEOM
della provincia di LT n. 143
data 5.12.94 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

26 GEN. 1995
360


BALCONE
BAGNO
PIANO PRIMO
H = 2,10
PIANO SECONDO
H = 2,10
BALCONE
W.C.